

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0194/2023/IV**

Datum:  
12.10.2023

Federführung:  
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Beteiligung:

Betreff:  
**Bautätigkeitsbericht 2022**

## Informationsvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 23. November 2023

Beratungsfolge:

| Gremium:                            | Sitzungstermin: | Behandlung: | Kenntnis genommen:       | Handzeichen: |
|-------------------------------------|-----------------|-------------|--------------------------|--------------|
| Stadtentwicklungs- und Bauausschuss | 21.11.2023      | Ö           | ( ) ja ( ) nein ( ) ohne |              |

### **Zusammenfassung der Information:**

*Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss nimmt den Bericht „Bautätigkeit 2022 – Entwicklung und räumliche Verteilung des Wohnungsbestandes im Stadtgebiet im langfristigen Vergleich“ zur Kenntnis.*

### **Finanzielle Auswirkungen:**

| Bezeichnung:                    | Betrag in Euro: |
|---------------------------------|-----------------|
| <b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b> |                 |
| • keine                         |                 |
|                                 |                 |
| <b>Einnahmen:</b>               |                 |
| • keine                         |                 |
|                                 |                 |
| <b>Finanzierung:</b>            |                 |
| • keine                         |                 |
|                                 |                 |
| <b>Folgekosten:</b>             |                 |
| • keine                         |                 |
|                                 |                 |

### **Zusammenfassung der Begründung:**

Der Wohnungsbau in Heidelberg wird jährlich im Bericht „Bautätigkeit 2022 – Entwicklung und räumliche Verteilung des Wohnungsbestandes im Stadtgebiet im langfristigen Vergleich“ dokumentiert. Der Bericht informiert kleinräumig über die fertiggestellten Wohnungen und zeigt darüber hinaus die langjährige Entwicklung auf.

## **Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 21.11.2023**

**Ergebnis:** Kenntnis genommen

## Begründung:

Der aktuelle Bautätigkeitsbericht analysiert detailliert die Struktur des Heidelberger Wohnungsmarktes. Dabei werden die aktuellen Baufertigstellungen durch Neubauprojekte, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sowie Abbrüche von Wohnraum. Ebenso wird ein Blick auf die aktuellen Baugenehmigungen genommen. In der Bauüberhangstatistik werden Wohnungen geführt, welche in den zurückliegenden Jahren genehmigt wurden aber bis zum Jahresende nicht fertiggestellt sind. Diese Wohnungen sind ein Hinweis auf die zukünftige Entwicklung des Heidelberger Wohnungsmarktes. Der Baubericht konzentriert sich vor allem auf die aktuelle Entwicklung des Heidelberger Wohnungsmarktes.

Für die Stadtentwicklung von Heidelberg liefert der Bautätigkeitsbericht wichtige Informationen. Hierzu zählen zum Beispiel Erkenntnisse über die räumliche Verteilung und Merkmale der neu hinzukommenden Wohnungen im Stadtgebiet.

Die wichtigsten Erkenntnisse aus dem Bautätigkeitsbericht sind:

- 662 Wohnungen (davon 568 Neubauwohnungen) stehen dem Heidelberger Wohnungsmarkt neu zur Verfügung. Mehr als jede vierte dieser Wohnungen entfällt auf familiengerechte Wohnungen mit vier und mehr Räumen (inklusive Küche).
- Von den 568 Neubauwohnungen wurden im Stadtteil Südstadt 357 Wohnungen (62,9 Prozent) fertiggestellt welche sich ausnahmslos auf den Konversionsflächen befinden. An zweiter Stelle steht der Stadtteil Rohrbach mit 120 Wohnungen (21,1 Prozent). Hiervon entstanden alleine 119 Wohnungen in einem Gebäude für studentisches Wohnen. Auf Rang drei folgt der Stadtteil Wieblingen mit 40 Wohnungen (7,0 Prozent).
- Von diesen Neubauwohnungen werden 70,6 Prozent (404) der Wohnungen mit Fernwärme, 22,5 Prozent (128) mit Gas und 6,3 Prozent (36) mit Geo- beziehungsweise Umweltthermie beheizt.
- In 2022 wurden 601 Wohnungen genehmigt. Das entspricht einem Rückgang um 18,1 Prozent gegenüber 2021.
- Mit über 1.500 genehmigten Wohnungen ist der Bauüberhang gegenüber dem Vorjahr leicht zurückgegangen. Mit etwa einem Drittel des Bauüberhangs (567 Wohnungen) liegt die Bahnstadt auf dem Spitzenrang. An zweiter Stelle liegt der Stadtteil Südstadt mit 237 Wohnungen (darunter 198 Wohnungen auf den Konversionsflächen). Der Stadtteil Weststadt folgt mit 153 Wohnungen.
- Zum 31. Dezember 2022 liegt der Wohnungsbestand bei rund 79.400 Wohnungen.

Die detaillierten Analysen finden sich in der Anlage 01. Der Bericht „Bautätigkeit 2022 – Entwicklung und räumliche Verteilung des Wohnungsbestandes im Stadtgebiet im langfristigen Vergleich“ stehen im Rahmen der Informationsvorlage über das Informationssystem digital zur Verfügung.

## Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes /der Lokalen Agenda Heidelberg

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

| Nummer/n:<br>(Codierung) | + / -<br>berührt | Ziel/e:                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| W01                      | +                | <b>Ziel/e:</b><br>Wohnraum für alle, 8.000 bis 10.000 Wohnungen mehr<br><b>Begründung:</b><br>In den letzten fünf Jahren wurden annähernd 2.800 Wohnungen im Saldo fertiggestellt.                                                                  |
| W06                      | +                | <b>Ziel/e:</b><br>Wohnungen und Wohnumfeld für die Interessen aller gestalten<br><b>Begründung:</b><br>Die Konversionsflächen in der Südstadt gestalten sich zu einem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten.                                    |
| W09                      | +                | <b>Ziel/e:</b><br>Ökologisches Bauen fördern<br><b>Begründung:</b><br>In 2022 wurden insgesamt 404 Wohnungen errichtet, welche mit Fernwärme beheizt werden, 128 Wohnungen mit Gas und weitere 36 Wohnungen mit Geo- beziehungsweise Umweltthermie. |

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet  
Jürgen Odszuck

### Anlagen zur Drucksache:

| Nummer: | Bezeichnung               |
|---------|---------------------------|
| 01      | Bautätigkeitsbericht 2022 |
| 02      | Präsentation              |

(Nur digital verfügbar)